



Gemeente Aalsmeer

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z2026-00001232

Openbaarheid: Ja

Raad: Nee

**Afgestemd met
portefeuillehouder**

via staf / mail datum: 19 maart 2026

Portefeuillehouder: wethouder mr. L.B. Kabout

Behandelend ambtenaar:

Esther van der Klis

020-5404308

e.van.de.klis@amstelveen.nl

Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp

Wenselijkheid woningbouwontwikkeling Hoofdweg-Zuid

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. de wenselijkheid van het initiatief voor de locatie Hoofdweg-Zuid vast te stellen op basis van de "Beleidsnota Hoofdweg-Zuid";
2. door middel van een vooroverleg met de IL&T de haalbaarheid van een verklaring van geen bezwaar ex artikel 8.9 Wet luchtvaart voor dit initiatief te onderzoeken.

Samenvatting

Initiatiefnemers hebben een verkavelingsvoorstel ingediend voor 337 woningen op de voormalige glastuinbouwgronden aan de Hoofdweg. Deze locatie staat bekend als Hoofdweg-Zuid en is al geruime tijd in beeld als laatste, grootschalige woningbouwlocatie in Kudelstaart. In de Gebiedsvisie Kudelstaart is deze ambitie herbevestigd. De woningbouw past niet binnen het geldende omgevingsplan. De locatie ligt binnen zone 5 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB). Omdat deze locatie volgens de geldende definitie in het Besluit kwaliteit leefomgeving niet tot het bestaand stedelijk gebied behoort, is overleg met de Inspectie leefomgeving en Transport (IL&T) noodzakelijk over de haalbaarheid van een verklaring van geen bezwaar ex artikel 8.9 Wet luchtvaart.

Doel

Het doel is de voormalige glastuinbouwgronden aan de Hoofdweg-Zuid met woningbouw in te vullen als logische afronding van de kern Kudelstaart.

Prestatie

We stellen de wenselijkheid van het initiatief vast, zodat het initiatief verder op haalbaarheid kan worden onderzocht.

Voorgeschiedenis en context

Voor de herontwikkeling van de betreffende gronden naar woningbouw heeft eerder al een plan voorgelegd. Dit plan ging uit van woningbouw en centrumvoorzieningen. De gemeente wilde eerst onderzoek doen naar de behoefte aan dergelijke voorzieningen en heeft de planvorming daarom in 2023 stilgelegd.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

De glastuinbouwfunctie die van oudsher op de locatie rust is beëindigd. De gemeente ziet de locatie als laatste locatie voor grootschalige woningbouw in Kudelstaart. Met herontwikkeling naar woningbouw zou de kern Kudelstaart logisch worden afgerond. In de Gebiedsvisie Kudelstaart is de wens deze locatie met woningbouw in te vullen nadrukkelijk herbevestigd. Initiatiefnemers hebben in het nu voorgelegde plan geen centrumfuncties opgenomen. Het plan is daarmee in lijn met de gemeentelijke ambities voor deze locatie.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Initiatiefnemer heeft geen alternatieve plannen voorgelegd. Over het precieze programma kunnen bij de verdere uitwerking afspraken worden gemaakt.

Participatie

Initiatiefnemer zal als onderdeel van de uitwerking, na het vooroverleg met de IL&T, met een schetsplan zelf participatie voeren over het initiatief.

Kanttekeningen en risico's

Vanwege de ligging in zone 5 van het beperkingengebied LIB is in het verleden over deze locatie overleg gevoerd met de Inspectie Leefomgeving en Transport. De IL&T bevestigde toen dat de locatie tot bestaand bebouwd gebied behoort en het plan binnen de regels van het LIB past. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de definitie van bestaand stedelijk gebied gewijzigd en kan de locatie niet zonder meer als bestaand stedelijk gebied worden aangemerkt. Om risico's in de verdere procedure te voorkomen is een verklaring van geen bezwaar ex artikel 8.9 Wet luchtvaart (vvgb) voor de beoogde ontwikkeling nodig. Het verdient aanbeveling eerst de kansrijkheid hiervan te onderzoeken in een vooroverleg met de IL&T.

Financiën

In deze fase zijn de kosten gedekt uit de leges.

Vervolgstappen*Uitvoering en procesplanning*

Met de vaststelling van de wenselijkheid wordt de initiatieffase afgesloten. In dit geval zal eerst vooroverleg met de IL&T worden gevoerd over de haalbaarheid van een vvgb. Afhankelijk van de uitkomst daarvan is het daarna aan initiatiefnemer het plan verder uit te werken en daarbij aan te tonen dat hij kan voldoen aan al het geldende beleid, wet- en regelgeving. We volgen dan weer de vaste werkwijze om via de fase schetsplan, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp tot een haalbaar plan te komen.

Evaluatie

Het besluit dat een initiatief wenselijk is, heeft een beperkte geldigheidsduur. Beleid en regelgeving kunnen wijzigen. Gewijzigd beleid en regelgeving kunnen aanleiding zijn om de wenselijkheid van het initiatief opnieuw te beoordelen.

Duurzaamheidsaspecten

In de fase van het onderzoek naar haalbaarheid zal het initiatief ook op duurzaamheid beoordeeld worden.

Bijlagen

1. Beleidstoets Hoofdweg-Zuid
2. Verkavelingsvoorstel

Behandeld in B&W-vergadering [d.d. 31 maart 2026, nr. 8](#)

Besluit B&W [Conform](#)
